

Exposé

Erdgeschosswohnung in Maintal

**Neubau-Erstbezug | ca.90qm Großer Garten | KfW 40
QNG | Maintal Dörnigheim | Top Anbindung**



Objekt-Nr. **OM-469737**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.095 € + NK**

Ansprechpartner:
P.W.

Herbert-Belser-Ring 2, 63477 Maintal
63477 Maintal
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	65,00 m ²
Nutzfläche	6,00 m ²
Energieträger	Strom
Summe Nebenkosten	150 €
Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	3.285 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.10.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Neubauwohnung im Erdgeschoss lädt auf 65 Quadratmetern dazu ein, sich vom ersten Moment an zuhause zu fühlen. Die liebevoll durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern, die bodentiefen Fenster und die großzügige Gartenterrasse schaffen eine helle, offene und harmonische Wohnatmosphäre.

Das moderne Neubau in Maintal-Eichenheege verbindet stilvolle Architektur mit einer verkehrsgünstigen Lage in die Metropolregion Frankfurt Rhein-Main – die S-Bahn ist nur etwa 1 km entfernt und damit ideal für alle, die Bahn lieben und dennoch ruhig wohnen möchten.

Das Gebäude erfüllt den energieeffizienten KfW-40-Standard (GEG 2023) mit QNG.

Tiefgarage (Stellplatz separat anmietbar) und gepflegten Außenanlagen ein komfortables, zeitgemäßes Wohnumfeld.

Da sich das Objekt noch im Bau befindet, stammen alle Fotos aus der Bauträgerdokumentation. Der Erstbezug ist nach Fertigstellung vorgesehen – voraussichtlich ab dem 01.10.2026.

Die hochwertige Ausstattung, der barrierefreie Zugang und der vorhandene Aufzug sorgen für ein entspanntes, müheloses Wohnen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der zugehörige Stellplatz rundet das Angebot perfekt ab.

Besonders schön: Der private Garten lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages

Ausstattung

- + Erstbezug im Neubau
- + 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung
- + ca. 90 m² großer Privatgarten
- + Terrasse mit direktem Gartenzugang
- + Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- + Fußbodenheizung
- + Ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen
- + Tiefgaragenplatz
- + Vorrüstung für E-Mobilität
- + Separater Fahrradkeller
- + Modernes Badezimmer mit Badewanne
- + Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Attraktive Wohnlage in Maintal-Dörnigheim (Sehr gute Anbindung nach Frankfurt oder Hanau)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass wir zur Anmietung dieses Objekts eigenes Arbeitseinkommen / Renteneinkommen in ausreichender Höhe und eine positive Schufa-Auskunft voraussetzen.

Folgende Unterlagen werden benötigt:

- Schufa-Auskunft
- Gehaltsnachweis
- Selbsauskunft
- Mietzahlungsnachweis
- Identitätsnachweis

Lage

Exklusives Wohnen am Waldrand – urban, naturnah, außergewöhnlich.

Im begehrten Neubaugebiet Eichenheege in Maintal-Dörnigheim entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Eleganz und perfekte Anbindung vereint. Zwischen Frankfurt und Hanau gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Autobahnen, ÖPNV und dem internationalen Flughafen.

Maintal verbindet das Beste aus zwei Welten: lebendige Stadtteile, charmante Fachwerkidylle und unmittelbare Nähe zur Natur. Familien schätzen die hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Betreuungs- und Schulangeboten, während Freizeitliebhaber von über 180 Vereinen und dem modernen Maintalbad begeistert sind.

Ärzte, Apotheken, Boutiquen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – für ein komfortables, entspanntes Leben auf gehobenem Niveau.

Ein Wohnort, der jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohn und Esszimmer

Exposé - Galerie



Modernes Wohnen direkt am Waldrand mit bester Anbindung im beliebten Maintal

Das urbane Maintal ist die zweitgrößte Stadt im Main-Kinzig-Kreis und liegt direkt am Main zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Hanau.

Die im Herzen der aufstrebenden Metropolregion Rhein-Main liegende Stadt wurde am 1. Juli 1974 im Zuge der Hessischen Gebietsreform gebildet und besteht aus vier Stadtteilen.

Rund 40.000 Einwohner fühlen sich derzeit in Maintal wohl, die sich auf das lebhaftes Dornheim, das geschäftige Bischofsheim, Hochstadt mit seiner Fachwerkkidyle und das mitten in der Natur liegende Wachenbuchen aufteilen.

Da in Maintal städtische mit natürlichen und ländlichen Strukturen verschmelzen, ist diese Stadt als Lebensmittelpunkt für viele Menschen höchst attraktiv. Durch die sehr gute Infrastruktur innerhalb der Stadt mit tollen und lebendigen Stadtteilen aber auch durch die ideale Anbindung an Autobahnen, Flughafen und die Messestadt Frankfurt ist Maintal als Ausgangspunkt bestens gelegen.

In der Stadt gibt es ein breites Angebot an Kinderbetreuung und für Schüler ist von der Grund- über die Realschule bis hin zum Gymnasium alles vorhanden. Außerdem haben sich die Bundesfachschule Kälte-Klima-Technik und die Europäische Studienakademie Kälte-Klima-Lüftung hier angesiedelt.

In Maintal gibt es ein breites sportliches, kulturelles und soziales Angebot, rund 180 Vereine bieten Spannendes für alle Interessens- und Altersgruppen. Zu erwähnen im Freizeitbereich ist sicherlich das Maintalbad, welches ein Hallen- und Außenschwimmbad vereint und zahlreiche Aktivitäten wie beispielsweise Wassergymnastik und weitere Kurse im Innenbereich und im Außenbereich mit Sprunganlage, Beachvolleyballfeld, Breitwasserrutsche und Bolzplatz ermöglicht.

Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte und eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften stehen den Bewohnern für das tägliche Leben in den einzelnen Stadtteilen zur Verfügung. Auch Gasthöfe und Restaurants laden zum Verweilen und Genießen ein.



- Lebensmittel, Bäcker
- Restaurant
- Sportplatz
- Kindergarten, Schule
- Bank/Geldautomat
- Apotheke

06

Beschreibung

Exposé - Grundrisse

